

Договор № _____

Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пушкино
Московская область

_____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой квартал 2» (ООО СЗ «Жилой квартал 2»), зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Истре Московской области №5017 от 29 августа 2007 года, с присвоением основного государственного регистрационного номера 1075017004017, ИНН 5017072235, КПП 501701001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Козлова Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Участник, Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой квартал 2» (ОГРН 1075017004017, ИНН 5017072235, КПП 501701001), имеющее на праве аренды земельный участок, общей площадью 7803,00 кв. м с кадастровым номером 50:13:0070215:43, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ) для строительства на этом земельном участке Жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство № RU50-13-11679-2018 от 07.09.2018 года.

Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, или иной объект недвижимости, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Конкретный Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 1.3. Договора.

Участник (участник долевого строительства) – физическое (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком, в целях получения в собственность Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – создание объекта долевого строительства с отступлениями от условий и требований договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, строительных норм и правил, которые невозможно устранить и данное обстоятельство подтверждено независимым экспертом или экспертной организацией.

Общая приведенная площадь – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (статья 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ).

Общая площадь – состоит из суммы площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами

бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (статья 15 Жилищного кодекса РФ).

Отделка Квартиры - дополнительные работы, выполняемые Застройщиком в Квартире Участника, не связанные со строительством, наименование и перечень которых, а также перечень используемых материалов и оборудования указаны в п. 1.3. настоящего Договора.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 4-х секционный 17-ти этажный жилой дом на базе блок-секций системы СТК со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: Московская область, г. Пушкино, Ярославское шоссе, 35-й километр, корпус 3, (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

1.2. Основанием для осуществления Застройщиком строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются:

Разрешение на строительство №RU50-13-11679-2018 от 07.09.2018 года. Срок действия разрешения на строительство до 07 сентября 2020 года;

Проектная декларация опубликована на сайте <https://наш.дом.рф/> Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством;

Договор аренды от 06.03.2019г. №15-19 на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для многоэтажного жилищного строительства с многоярусной стоянкой и авторемонтными мастерскими, общей площадью 7803,00 кв. м, с кадастровым номером: 50:13:0070215:43, расположенный по адресу: Московская область, г. Пушкино, Ярославское шоссе, 35-й километр, корпус 3.

1.3. Объектом, подлежащим передаче Участнику по настоящему Договору, является: _____, состоящая из:

- 1 (одной) комнаты (площадью _____ кв. м);

- 2 (второй) комнаты (площадью _____ кв. м);

- санузла (площадью _____ кв. м);

- лоджии (площадью _____ кв. м).

Общая площадь – _____ кв. м

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое помещение.

Этаж – _____.

Материал межкомнатных перегородок – ячеистые бетонные блоки.

Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая приведенная площадь) Объекта – _____ кв. м.

Объект передается Участнику без отделки.

Строительный номер ____ (номер в проектной декларации _____).

1.3.1. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

вид – многоквартирный жилой дом;

- количество этажей – 19;

- общая площадь Жилого дома – 24803,60 кв. м;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий – стеновые полнотелые керамзитобетонные блоки, каркас монолитный железобетонный;

- класс энергоэффективности Жилого дома - А;

- сейсмостойкость – не требуется.

1.4. План Объекта, (предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры) отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень отделочных работ, которые должны быть выполнены в Объекте, передаваемом Участнику, указан в пункте 1.3. настоящего Договора. Допускается замена изделий/материалов, составляющих отделочные работы, на изделия/материалы, аналогичные по качеству. Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.5. На момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Объекта является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от общей приведенной площади Объекта, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта.

Фактическая общая приведенная площадь Объекта определяется после завершения строительства. До подписания передаточного акта Стороны должны произвести уточнение общей приведенной площади Объекта, передаваемого Участнику. Окончательные взаиморасчеты производятся в порядке установленном настоящим договором.

1.5.1 Если общая приведенная площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от общей приведенной площади Объекта, указанной в пп. 1.3, настоящего Договора менее чем на 1 кв. м в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.5.2. В случае изменения общей приведенной площади Объекта по итогам строительства по отношению к общей приведенной площади Объекта, указанной в пп. 1.3, настоящего Договора более чем на 1 кв. м в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, за исключением изменения цены Объекта. Перерасчет цены Объекта в таком случае производится в порядке, установленном в настоящем Договоре.

1.6. Существенным изменением размера, передаваемого Участнику Объекта, Стороны определяют изменение общей приведенной площади Объекта более чем на 5% (Пять процентов) от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с проектной площадью, за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая приведенная площадь Объекта не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5 % от площади, указанной в Плане Объекта (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 1.5. – 1.6. настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федерации», Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (в случае если Участником является физическое лицо).

2. Цена договора, порядок расчетов.

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости единицы общей приведенной площади Объекта (далее стоимость за 1 кв. метр Объекта) и размера общей приведенной площади Объекта.

Стоимость 1 кв. м Объекта составляет _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек.

Общая цена Договора составляет _____,00 (_____) рубля 00 копеек.
НДС не облагается.

Стороны соглашаются, что стоимость площади(ей) лоджии(й) (неотапливаемых помещений) оплачивается Участником с учетом понижающего коэффициента.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

2.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.3. Цена договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его общая приведенная площадь превысит общую приведенную площадь Объекта, указанную в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв. м., Участник по письменному требованию Застройщика, в течение 10 дней после его получения, обязан произвести оплату за увеличившуюся площадь за минусом 1 кв. м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора, до подписания передаточного акта.

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его общая приведенная площадь будет меньше общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 45 дней после подписания передаточного акта вернуть Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта за минусом 1 кв.м., исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае если Участник не направил Застройщику требование о возврате части цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта, Застройщик самостоятельно осуществляет возврат денежных средств Участнику на его расчетный счет указанный в настоящем договоре.

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о производстве платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2(два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Если общая приведенная площадь Объекта по завершении строительства будет отличаться от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 5% (пять процентов) в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается существенным. В указанном случае Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь в пределах увеличения площади на 5% (пять процентов) от площади, указанной в пн. 1.3 настоящего Договора, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом оплата за увеличившуюся площадь Объекта в размере превышающим 5% (пять процентов) от площади, указанной в пн. 1.3 настоящего договора может быть осуществлена Участником на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения об изменении цены Договора, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.5. Оплата по настоящему Договору производится Участником до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в течение 5 (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в государственном органе регистрации прав, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (наименование), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (указываются все необходимые реквизиты Банка), на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

(при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается Ф.И.О. одного из участников долевого строительства, который от лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу).

Н-р: «Депонент – Иванов Иван Иванович, от лица и в интересах Ивановой Марии Ивановна, Петровой Марии Ивановны, в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены настоящего договора открывает счет эскроу.

Эскроу-агент- ПАО Сбербанк

Место нахождения и адрес:

адрес электронной почты:

номер телефона:

Бенефициар – Застройщик

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в пн. 1.3 настоящего договора;

Депонируемая сумма (денежные средства вносимые участником на счет эскроу): _____;

Срок условного депонирования – до 06.03.2021 года

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.5 настоящего Договора.

3. Передача Объекта.

3.1. Застройщик обязуется ввести Жилой дом в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 07 сентября 2020 года.

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства на основании акта приема-передачи в срок до 31 января 2021 года (включительно) при условии полного надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору, в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником условий настоящего Договора срок передачи Объекта может быть перенесен Застройщиком на соответствующее количество дней.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, которые должны были быть выполнены к моменту передачи Объекта. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего договора.

3.3. Передача Объекта Участнику осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. К Акту приема-передачи Объекта прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

3.4. Участник долевого строительства, получивший извещение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного извещения. Извещение Застройщика направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в реквизитах Участника в гл.14 настоящего Договора.

3.4.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая,

несоответствия объекта требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Застройщика в таком случае считаются исполненными надлежащим образом и Застройщик освобождается от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором и от штрафных санкций.

3.5. При передаче Объекта Стороны составляют Акт приема-передачи Объекта.

3.6. Государственная регистрация права собственности на Объект за Участником осуществляется Участником за свой счет в установленном законодательством порядке.

4. Гарантии качества Объекта.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям в том числе подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.2 настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору и условие привлечения денежных средств участников долевого строительства.

5.1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору.

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

6.1.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и о проекте строительства и опубликовывать внесенные изменения в установленном законодательством порядке.

6.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора.

6.2. Застройщик вправе:

Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

В случае, предусмотренном подп. 3.4.1. настоящего Договора подписать Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника.

7.1. Участник обязуется:

7.1.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

7.1.2. Уплатить цену Договора в размере, сроки и порядке, установленные разделом 2 настоящего Договора.

7.1.3. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.1.4. После подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в орган регистрации прав совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации Договора. Участник осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник.

7.1.5. Приступить к принятию Объекта по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

7.1.6. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Жилого дома в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи Объекта Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

7.1.7. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем, указанным в подп.3.4.1. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

7.1.8. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект.

7.2. Участник имеет право:

7.2.1. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2.2. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора при условии предварительного уведомления Застройщика путем направления заказного письма с уведомлением или с согласия Застройщика уступить свои права по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8. Ответственность сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения предусмотренных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения платежа(ей), Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока принятия Объекта (пн. 7.1.3 Договора), Участник уплачивает

Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от общей цены настоящего договора.

8.4. В случае нарушения предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта или неоплаты Участником денежных средств в соответствии с пн. 2.3, настоящего Договора Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Жилого дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственность в случае просрочки передачи Объекта, когда это является результатом необоснованного неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключением о соответствии Жилого дома требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Жилого дома приборами учета используемых энергетических ресурсов.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

8.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п.8.5. настоящего Договора, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

8.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

8.8. Неустойка подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

8.9. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9. Особые условия.

9.1. Правовое положение, состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с настоящим Договором, проектной документацией, с учетом действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего жилищные и гражданские правоотношения.

9.2. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Жилого дома, в том числе в части расположения, определения и распределения общего имущества Жилого дома (мест общего пользования), жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу Жилого дома, проектной декларацией Жилого дома.

9.3. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

- правовым положением встроенных нежилых помещений на первом этаже Жилого дома, как имеющих самостоятельное функциональное назначение, отличное от мест общего пользования;

- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, ВНС), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

9.4. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект и на долю в общем имуществе Жилого дома;
- о правовых основаниях строительства Жилого дома (п.1.2. Договора);
- о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

9.5. Участник (физическое лицо) подписанием настоящего Договора подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях.

10. Заключение, изменение и расторжение настоящего Договора.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объект или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.2. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в орган регистрации прав необходимый комплект документов. Для целей содействия Застройщика в регистрации настоящего Договора Участник вправе за свой счет оформить нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.

10.4. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

- изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п.1.5.1, 1.5.2 настоящего Договора;
- изменения цены Договора в случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Участнику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.8. Возврат уплаченных Участником денежных средств при расторжении Договора производится:

- в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон – в сроки и в порядке, установленные таким соглашением;

- в случае расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа от исполнения договора – в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Уступка прав требований по договору.

11.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо, уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору.

11.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

11.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

11.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта.

11.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

11.6. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

12. Разрешение споров.

12.1. Все споры и разногласия, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок по истечении которого Сторона может обратиться в суд – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии Стороной.

В случае не разрешения спора в претензионном порядке Стороны передают их на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, в случае если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для органа регистрации прав. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

13.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 – План Объекта.

Настоящий Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

13.3. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смена места жительства либо место нахождения, Участник обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застройщика. В случае неисполнения данного требования, Участник несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застройщиком. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения

или месту жительства Участника заказным письмом с уведомлением с описью вложения. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

Корреспонденция, в том числе извещение Застройщика, направляемое на основании п. 3.4. настоящего Договора, считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

13.4. Настоящим Стороны гарантируют наличие необходимых согласований, разрешений, дееспособности и воли на заключение и исполнение настоящего Договора, в том числе и согласие супругов иных лиц, получение согласование с которыми является обязательным по закону и Договору.

13.5. Настоящим Участник выражает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО СЗ «Жилой квартал 2» Юридический адрес: 143581, Московская область, Истринский р-н, д. Борзые, ул. Шереметьевская, д. 713/1, помещение 4, этаж 1 ИНН 5017072235, КПП 501701001 Расчетный счет: 4070280040000002557 Банк: ПАО Сбербанк, Москва Кор. счет: 30101810400000000225 БИК:044525225 Телефон: 8 496 57 9 33 13 e-mail: office.vd@v-em.ru	Участник:
---	------------------

Застройщик:

Участник:

ООО СЗ «Жилой квартал 2»

Генеральный директор

_____ /Козлов С.В./
_____ / _____ /

Приложение № 1 к договору
№ __ /

Участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от « » 2019г.

План Объекта
Этаж _ квартира _

Условные обозначения:

 – граница выделенной квартиры.

Застройщик:

ООО СЗ «Жилой квартал 2»

Генеральный директор

_____ /Козлов С.В./
_____ / _____ /

Участник: